



**RÈGLEMENT N° 347-38**

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 347 AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DES QUATRE TERRES**

---

**CONSIDÉRANT** que la Ville d'Otterburn Park a adopté un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme des Quatre Terres ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est opportun de modifier le règlement de zonage numéro 347 afin d'assurer sa concordance avec le programme particulier d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de concordance;

**CONSIDÉRANT** que le conseil a pris en considération les recommandations du comité consultatif d'urbanisme émises dans la résolution 2009-42-R;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été donné lors de la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 3 juin 2009 et qu'une demande de dispense de lecture a été faite et accordée, tous les membres du conseil ayant reçu une copie du projet de règlement;

**CONSIDÉRANT** que le projet de règlement a été adopté lors de la séance extraordinaire du 3 juin 2009;

**CONSIDÉRANT** qu'une assemblée de consultation publique a été tenue au cours de la séance extraordinaire du 22 juin 2009, après avoir été convoquée conformément aux prescriptions de la loi, et que le projet de règlement et les conséquences de son adoption ont été expliqués aux personnes présentes, ces dernières ayant eu également l'occasion de se faire entendre;

**CONSIDÉRANT** que ce règlement ne comprend pas de disposition susceptible d'approbation référendaire;

**CONSIDÉRANT** que tous les membres du conseil présents ont déclaré avoir lu ledit règlement et qu'ils ont renoncé à sa lecture;

**CONSIDÉRANT** que monsieur le maire a fait mention de l'objet et de la portée du règlement;

**CONSIDÉRANT** que la greffière a pris les dispositions nécessaires pour que des copies du règlement soient mises à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance;

**PAR CONSÉQUENT, QU'IL SOIT STATUÉ, ET IL EST, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, ORDONNÉ ET DÉCRÉTÉ CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 TITRE**

Le présent règlement s'intitule « RÈGLEMENT NUMÉRO 347-38 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 347 AFIN D'ASSURER LA CONCORDANCE AVEC LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DES QUATRE TERRES »

**ARTICLE 2 PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.



### **ARTICLE 3 OBJET**

L'objet du présent règlement est d'amender le plan de zonage afin de remplacer la zone H-79 par la création d'une zone commerciale en opération d'ensemble, d'une zone mixte communautaire/habitation communautaire (maison de retraite), d'une zone parc, de zones habitation bifamiliale et trifamiliale isolée et jumelée sur rue publique et en opération d'ensemble, de zones d'habitation unifamiliale isolée sur rue publique, de zones d'habitation unifamiliale isolée et jumelée en opérations d'ensemble.

### **ARTICLE 4**

Le règlement numéro 347 intitulé « Règlement de zonage » est modifié par la représentation des limites des zones C-104, P/H-105, P-106, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111, H-112 et H-113, du plan de zonage. Le tout est illustré au plan joint au présent règlement en « Annexe I », pour en faire partie intégrante, comme s'il était ici au long récité.

### **ARTICLE 5**

Le règlement de zonage 347 est modifié par le remplacement de la grille de spécifications du zonage pour la zone H-79 par les grilles relatives aux zones C-104, P/H-105, P-106, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111, H-112 et H-113, jointes au présent règlement en « Annexe 2 », pour en faire partie intégrante, comme si elles étaient ici au long récitées.

### **ARTICLE 6**

Le règlement de zonage 347 est modifié par l'abrogation de l'article 41 intitulé « Normes spécifiques concernant les dimensions d'une habitation unilogement dans les zones H-79 et H-82 ».

### **ARTICLE 7**

Le règlement de zonage numéro 347 est modifié à la section V intitulée «normes applicables aux opérations d'ensemble résidentiel» du chapitre 5 intitulé «les usages et bâtiments principaux», par l'ajout de l'article 59.1 qui se lit comme suit :

59.1 Dispositions particulières applicables aux opérations d'ensemble résidentiel dans les zones H-107, H-108, H-111 et H-112.

En cas de conflit entre les dispositions de la présente section et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions de la présente section ont préséance.

La construction d'édifices résidentiels ne peut être permise que si ces édifices font partie d'un projet d'ensemble d'habitation et qu'ils comportent sur un même terrain en plus des résidences et leurs aires privatives, des espaces communs où se retrouvent un bâtiment avec usage commun, un espace libre collectif, une aire commune pour l'emplacement des bacs de récupération des rebuts et une aire de circulation commune.

Un projet résidentiel en opération d'ensemble ne peut comporter plus de vingt unités d'habitation unifamiliale isolée ou jumelée et trente unités d'habitation bifamiliale ou trifamiliale.

#### **1° Procédure à suivre**

Le plan d'aménagement détaillé, les devis et la localisation précise des bâtiments, quant à leur caractère, hauteur, dimension, détail d'aménagement paysager par un architecte paysagiste, doivent être approuvés par les services concernés avant qu'un permis de lotissement et un permis de construction puissent être émis.



Les projets intégrés sont soumis à la procédure des plans d'intégration et d'implantation architecturale, telle que décrite au règlement numéro 382.

2° Usages autorisés

Seuls sont permis les groupes "Habitation", conformément aux usages autorisés applicables à chacune des zones.

3° Lotissement

- a) Un même terrain bâti ou à bâtir doit être identifié au Cadastre par un seul lot distinct qui constitue ici le lot de base.
- b) La superficie brute du terrain du projet en opération d'ensemble doit être supérieure à 500 mètres carrés par résidence unifamiliale isolée et jumelée et 250 mètres carrés par logement pour des résidences bifamiliales ou trifamiliales isolées.
- c) Un usage exclusif, tel la résidence et une portion du terrain entourant cette résidence, doit être exercé sur un lot distinct.
- d) Les usages communs, tels les aires de stationnement et leurs allées, les espaces récréatifs et les aires de services et de dégagement, doivent être détenus en copropriété et doivent être exercés sur un lot distinct.

4° Marge de recul

- a) La marge de recul par rapport aux voies publiques est de six (6) mètres.

5° Distance entre les bâtiments isolés

- a) La distance minimale entre les bâtiments isolés est fixée à six (6) mètres.

6° Marge d'isolement des limites d'un terrain

- a) Le lotissement de l'aire destinée aux usages communs doit comporter un dégagement, par rapport aux lots à usage exclusif, d'une largeur minimale de dix (10) mètres sur tout le périmètre du terrain, espace qui doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par l'intérieur d'un logement.
- b) La marge minimale entre le bâtiment résidentiel et les limites du terrain est de quinze (15) mètres afin de permettre l'aménagement d'une aire extérieure à usage exclusif.

7° Superficie des espaces libres collectifs

- a) La largeur minimale est de vingt (20) mètres.
- b) La superficie minimale est de 5% de la superficie brute du terrain.
- c) L'espace libre collectif doit être raccordé sur toute sa largeur à un corridor de transport actif adjacent à la propriété.

8° Dimension des bâtiments

La superficie minimale brute de plancher de chaque habitation à l'exclusion des garages, des abris d'auto, des sous-sol et des caves pour une habitation unifamiliale isolée est de cent (100) mètres carrés et pour une habitation unifamiliale jumelée est de quatre-vingts (80) mètres carrés.



9° Allée de circulation et case de stationnement

- a) L'aire pavée d'une allée de circulation doit être d'une largeur minimale de sept virgule cinquante (7,50) mètres.
- b) La marge entre tout bâtiment et allée de circulation ou case de stationnement est de trois (3) mètres minimum.
- c) Deux (2) cases de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain dont au moins 25% sont aménagées à l'extérieur et réservées pour les visiteurs. Les cases de stationnement pour visiteur doivent être identifiées par une marque sur le matériau de recouvrement du sol.
- d) Lorsque les cases requises sont souterraines ou sous dalles, la hauteur maximale du toit du stationnement ne peut être supérieure à soixante (60) centimètres au-dessus du niveau du terrain adjacent.  
En aucun cas, le toit du stationnement ne peut excéder le niveau du plancher du rez-de-chaussée des bâtiments adjacents aux dits espaces de stationnement.
- e) Malgré toute disposition contraire du présent règlement, les cases de stationnement sont aménagées en façade des résidences et immédiatement accessibles au réseau de rue privée. Elles sont perpendiculaires à l'allée de circulation.

10° Aménagement du terrain

- a) Une bande de terrain d'une largeur de six (6) mètres ne comprenant aucun espace pavé, à l'exception des allées d'entrée et de sortie du stationnement et des sentiers piétonniers, doit être aménagée sur toute la périphérie du terrain longeant la rue publique.
- b) Cette bande de terrain doit être gazonnée et garnie d'arbres, d'arbustes, de buissons, de haies ou de tout autre aménagement naturel.
- c) Un ou des arbres doivent être plantés dans cette bande de terrain à raison d'un (1) arbre pour chaque sept (7) mètres de frontage du terrain longeant la rue publique. Cinquante-pour-cent (50 %) du nombre d'arbres requis peut être réparti le long des allées de circulation à l'intérieur du projet.
- d) Les arbres doivent être plantés à un minimum d'un (1) mètre et à un maximum de quinze (15) mètres les uns des autres; ils doivent également être plantés à au moins un mètre cinquante (1,50) de l'emprise de la rue publique. Toutefois, il est permis de regrouper sous forme de massif au plus cinquante pour cent (50%) des arbres requis au présent article.
- e) Pour la plantation de feuillus, le diamètre minimum à la plantation doit être de cinq (5) centimètres mesuré à trente (30) centimètres du sol.
- f) Pour la plantation de conifères, le diamètre minimum à la plantation doit être de huit (8) centimètres mesuré à trente (30) centimètres du sol.

11° Délai de réalisation

Pour chaque phase de construction prévue au plan d'aménagement, cinquante pour cent (50%) des aménagements exigés par la présente section du règlement, incluant l'aire commune, doivent être complétés au plus tard neuf (9) mois après la fin des travaux de construction du premier bâtiment et la totalité des aménagements exigés pour chaque phase de construction doivent être complétés au plus tard neuf (9) mois après la fin des travaux de construction de chacune de ces phases.

12° Certificat de conformité des infrastructures

- a) Pour chaque projet intégré d'habitations comprenant plus de six (6) logements, des plans d'infrastructures montrant la capacité portante de l'allée principale de circulation et de stationnement de même que les plans d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.
- b) La conception du plan des infrastructures doit respecter les normes de la Ville en ce qui concerne les matériaux et leur installation.
- c) À la fin des travaux, un certificat de conformité attestant que les travaux ont été faits conformément aux plans soumis et approuvés par les services concernés doit être



donné à l'autorité compétente dans un délai d'un mois suivant la date de la fin des travaux.

- d) Cette attestation de conformité doit être signée et scellée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

13° Distribution électrique, téléphonique et/ou par câble

- a) Tous les circuits de distribution électrique primaires et secondaires d'Hydro-Québec doivent être souterrains ainsi que les circuits de distribution téléphonique, électronique et de câble de télévision.
- b) Les entrées électriques privées des bâtiments doivent être souterraines, entre le bâtiment et le réseau souterrain d'Hydro-Québec.
- c) Les transformateurs et autres équipements similaires installés au niveau du sol doivent être incorporés dans l'aménagement paysager du terrain afin qu'ils soient dissimulés de la vue des passants.

14° Bâtiments accessoires

- a) Tout bâtiment accessoire ne peut être érigé que dans l'espace libre collectif.
- b) Toutefois une aire de rangement à usage exclusif et avec accès direct à l'extérieur peut être intégré au bâtiment principal. Il pourra avoir une largeur maximale de trois (3) mètres et une profondeur maximale d'une virgule cinquante (1,50) mètre. La hauteur de ses murs ne peut excéder deux mètres quarante (2,40) sauf en ce qui concerne le ou les murs du pignon des toits en pente qui doivent reprendre les mêmes caractéristiques que ceux du bâtiment principal. Son revêtement extérieur est identique aux matériaux de revêtement extérieur du bâtiment principal.
- c) Dans l'espace libre collectif, au plus un bâtiment accessoire est autorisé par projet intégré, conformément aux dispositions suivantes :
- 1) La superficie ne peut excéder un ratio de quatre virgule cinquante (4,50) mètres carrés par logement sans excéder trente (30) mètres carrés et ne sont pas considérés dans le calcul de la superficie de la remise, les logements pourvus d'une remise intégrée au bâtiment principal ou pourvus d'un garage. La longueur de tout mur d'un bâtiment accessoire ne peut excéder six (6) mètres ;
  - 2) La hauteur du bâtiment ne peut excéder trois mètres cinquante (3,50) mesurée au faite du toit. De plus, la hauteur des murs de cette remise ne peut excéder deux mètres cinquante (2,50) sauf en ce qui concerne le mur du pignon des toits en pente.
  - 3) Le bâtiment accessoire est situé à au moins un mètre de toute limite du terrain. Malgré ces dispositions, pour les lots d'angle et les lots transversaux, il doit respecter la même marge de recul que celle du bâtiment principal.
  - 4) Les avant-toits et les corniches ne peuvent empiéter dans la marge de plus de trente (30) centimètres.

15° Piscines

Au plus, une (1) seule piscine creusée dans l'espace libre collectif est autorisée.

16° Bain tourbillon et spa

Au plus, un (1) bain tourbillon ou spa est autorisé par unité d'habitation. Il doit être installé sur un balcon, sur un patio, sur le sol dans l'aire privative arrière de la résidence.

17° Aire de récupération des rebuts et d'entreposage de la neige

Une aire de récupération des rebuts doit être aménagée sur le terrain à usage commun et de taille suffisante pour recevoir les bacs conformément à la réglementation municipale en la matière. Elle doit être ceinte d'un aménagement paysager afin d'être dissimulé de la vue des passants et accessible directement de l'allée de circulation commune. L'allée de



circulation doit être aménagée de telle sorte que le camion de cueillette des rebuts puisse circuler en marche avant uniquement.

Les aires de dépôt de neige doivent être identifiées au plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste.

18<sup>e</sup> Abris permanents ou temporaires

Les abris permanents ou temporaires sont prohibés dans les projets résidentiels d'ensemble.

## **ARTICLE 8                    ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_  
Gérard Schafroth  
**Maire**

\_\_\_\_\_  
Julie Waite  
**Greffière**

Avis de motion et dispense de lecture	3 juin 2009
Adoption du projet de règlement	3 juin 2009
Avis de l'assemblée publique de consultation	6 juin 2009
Assemblée publique de consultation	22 juin 2009
Adoption du règlement	29 juin 2009
Avis de conformité de la MRC	
Avis d'entrée en vigueur	



**VILLE D'OTTERBURN PARK**  
*Province de Québec*

*Règlement 347-38*

**ANNEXE 1**

**Plan de zonage #**

**SCHÉMAS AVANT ET APRÈS MODIFICATION**



**VILLE D'OTTERBURN PARK**  
*Province de Québec*

*Règlement 347-38*

**ANNEXE 2**

**Grille de spécifications pour les zones**  
**C-104, P/H-105, P-106, H-107, H-108, H-109, H-110, H-111. H-112, H-113**